

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 361.594 *)

BAUPHASE (2021 - 2024)

Eigenaufwand

2021	37.500
2022	37.500
2023	37.500
	112.500

Steuerliches Ergebnis

2021	-16.830
2022	-9.720
2023	-20.250
2024	-16.515
	-63.315

112.500
Eigenaufwand vor Steuer

-31.658
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

80.843
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	214.024
Landesdarlehen gefördert ****)	35.070

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

618
pro Monat

7.420
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

368
pro Monat

4.415
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

173.554

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.997

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

361.594

22% Eigenaufwand
9% Steuerrückfluss
59% Bankdarlehen
10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2045

173.554

44% Eigenaufwand
24% Steuerrückfluss
32% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- **) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 214.024 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 35.070 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,00% p.a.
- *****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2045. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhiringasse 78 / Wagenmanngasse

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-37.500		-37.500	-37.500
	2022			-37.500	8.415	-29.085	-66.585
€	2023			-37.500	4.860	-32.640	-99.225
	2024				10.125	10.125	-89.100
	2025	4.136	-14.898	-10.762	8.258	-2.504	-91.604
	2026	5.052	-17.878	-12.826	7.641	-5.185	-96.790
	2027	5.142	-17.878	-12.736	7.377	-5.359	-102.148
	2028	5.234	-17.878	-12.644	7.226	-5.418	-107.566
	2029	5.327	-17.878	-12.551	7.073	-5.479	-113.045
	2030	5.421	-17.878	-12.457	6.917	-5.540	-118.585
	2031	5.383	-17.878	-12.495	6.759	-5.737	-124.321
	2032	5.480	-17.878	-12.397	6.666	-5.732	-130.053
	2033	5.580	-17.878	-12.298	6.503	-5.795	-135.848
	2034	5.681	-17.878	-12.197	6.337	-5.860	-141.708
€	2035	5.784	-17.878	-12.094	6.169	-5.925	-147.634
	2036	5.780	-17.878	-12.098	5.998	-6.099	-153.733
	2037	5.886	-17.878	-11.992	4.132	-7.860	-161.593
	2038	5.994	-17.878	-11.884	3.716	-8.168	-169.761
	2039	6.104	-17.878	-11.774	-835	-12.610	-182.371
	2040	6.215	-4.589	1.626	-2.914	-1.288	-183.659
	2041	6.166	-1.935	4.231	-3.061	1.170	-182.489
	2042	6.282	-1.935	4.346	-3.048	1.298	-181.191
	2043	6.399	-1.935	4.463	-3.115	1.348	-179.842
	2044	6.518	-1.935	4.582	-3.183	1.399	-178.443
	2045	8.463	-322	8.141	-3.252	4.889	-173.554
	2046	8.997		8.997	-4.231	4.765	-168.789

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-16.830		-16.830	-16.830
2022				-9.720		-9.720	-26.550
2023				-20.250		-20.250	-46.800
2024				-16.515		-16.515	-63.315
2025	5.112	-976	4.136	-16.515	-2.903	-15.281	-78.596
2026	6.236	-1.184	5.052	-16.515	-3.291	-14.754	-93.351
2027	6.339	-1.197	5.142	-16.515	-3.079	-14.452	-107.803
2028	6.444	-1.210	5.234	-16.515	-2.864	-14.145	-121.948
2029	6.550	-1.223	5.327	-16.515	-2.645	-13.834	-135.782
2030	6.658	-1.237	5.421	-16.515	-2.424	-13.517	-149.299
2031	6.768	-1.386	5.383	-16.515	-2.199	-13.331	-162.630
2032	6.880	-1.400	5.480	-16.515	-1.970	-13.005	-175.635
2033	6.994	-1.414	5.580	-16.515	-1.739	-12.674	-188.309
2034	7.109	-1.428	5.681	-16.515	-1.504	-12.338	-200.647
2035	7.226	-1.443	5.784	-16.515	-1.265	-11.997	-212.644
2036	7.346	-1.566	5.780	-13.020	-1.023	-8.263	-220.907
2037	7.467	-1.581	5.886	-12.540	-778	-7.432	-228.339
2038	7.590	-1.596	5.994	-3.795	-528	1.670	-226.668
2039	7.715	-1.612	6.104		-276	5.828	-220.840
2040	7.843	-1.628	6.215		-94	6.121	-214.719
2041	7.972	-1.806	6.166		-70	6.096	-208.623
2042	8.104	-1.822	6.282		-52	6.230	-202.393
2043	8.238	-1.839	6.399		-33	6.366	-196.028
2044	8.374	-1.856	6.518		-14	6.504	-189.524
2045	10.597	-2.134	8.463		0	8.463	-181.061
2046	11.207	-2.210	8.997			8.997	-172.064

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 6.135 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2026. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.03.2025 berechnet.

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		81.983			81.983
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.092			72.776
		nach Steuer			nach Steuer
		68.892			154.759

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 85.868

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

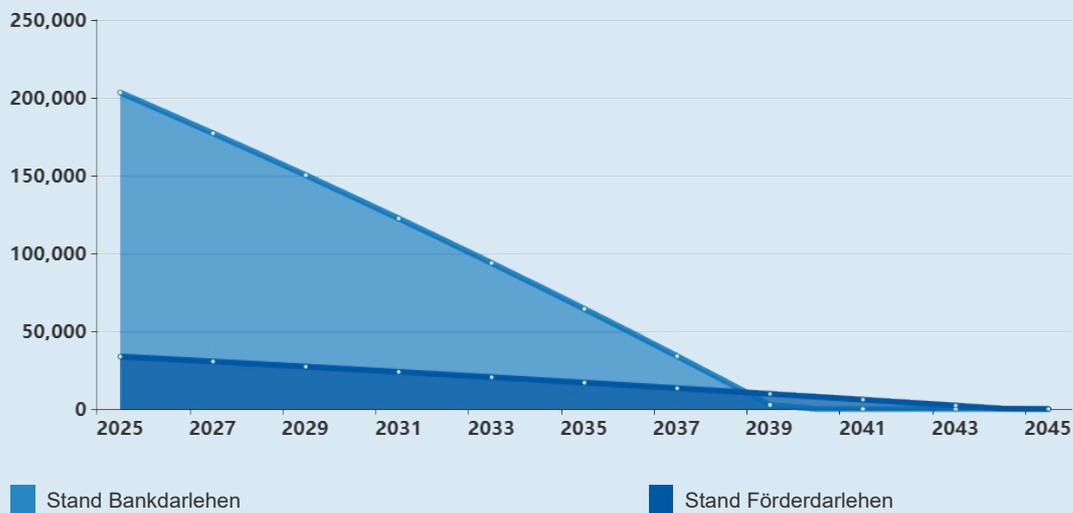
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023									
2024									
2025	10.670	2.615	13.285	203.354	1.326	287	1.613	33.744	14.898
2026	12.981	2.961	15.942	190.373	1.605	330	1.935	32.139	17.878
2027	13.177	2.765	15.942	177.195	1.621	314	1.935	30.518	17.878
2028	13.376	2.566	15.942	163.819	1.638	298	1.935	28.880	17.878
2029	13.578	2.364	15.942	150.241	1.654	281	1.935	27.226	17.878
2030	13.783	2.159	15.942	136.457	1.671	265	1.935	25.555	17.878
2031	13.992	1.951	15.942	122.466	1.688	248	1.935	23.867	17.878
2032	14.203	1.740	15.942	108.263	1.705	231	1.935	22.163	17.878
2033	14.417	1.525	15.942	93.846	1.722	214	1.935	20.441	17.878
2034	14.635	1.307	15.942	79.211	1.739	196	1.935	18.702	17.878
2035	14.856	1.086	15.942	64.355	1.756	179	1.935	16.946	17.878
2036	15.081	862	15.942	49.274	1.774	161	1.935	15.172	17.878
2037	15.308	634	15.942	33.966	1.792	144	1.935	13.380	17.878
2038	15.539	403	15.942	18.426	1.810	126	1.935	11.570	17.878
2039	15.774	168	15.942	2.652	1.828	107	1.935	9.742	17.878
2040	2.649	5	2.654		1.846	89	1.935	7.895	4.589
2041					1.865	70	1.935	6.030	1.935
2042					1.884	52	1.935	4.147	1.935
2043					1.903	33	1.935	2.244	1.935
2044					1.922	14	1.935	322	1.935
2045					322	0	322		322
2046									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-13.335		-13.335	-13.335
2022				-5.745		-5.745	-19.080
2023				-7.530		-7.530	-26.610
2024							-26.610
2025	6.488	-976	5.511	-3.720	-2.903	-1.111	-27.721
2026	7.921	-1.184	6.737	-3.720	-3.291	-274	-27.996
2027	8.060	-1.197	6.863	-3.720	-3.079	64	-27.932
2028	8.201	-1.210	6.991	-3.720	-2.864	407	-27.525
2029	8.344	-1.223	7.121	-3.720	-2.645	756	-26.770
2030	8.490	-1.237	7.253	-3.720	-2.424	1.110	-25.660
2031	8.639	-1.386	7.253	-3.720	-2.199	1.335	-24.325
2032	8.790	-1.400	7.391	-3.720	-1.970	1.700	-22.625
2033	8.944	-1.414	7.530	-3.720	-1.739	2.071	-20.554
2034	9.101	-1.428	7.672	-3.720	-1.504	2.449	-18.105
2035	9.260	-1.443	7.817	-3.720	-1.265	2.832	-15.273
2036	9.422	-1.566	7.856	-3.720	-1.023	3.113	-12.160
2037	9.587	-1.581	8.006	-3.720	-778	3.508	-8.652
2038	9.755	-1.596	8.158	-3.720	-528	3.910	-4.742
2039	9.925	-1.612	8.313	-3.720	-276	4.318	-424
2040	10.099	-1.628	8.471	-3.720	-94	4.657	4.233

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 7.785 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2026. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

IFA | Institut für
Anlageberatung

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.